

Na osnovu člana 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 38 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br.2/18, 34/18 I 38/20), člana 46 Statuta Opštine Rožaje („Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi”, broj 38/18 ), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_\_, Skupština Opštine Rožaje, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ .2021. godine, d o n i j e l a j e

**ODLUKU  
o naknadi za urbanu sanaciju**

**I OSNOVNE ODREDBE**

**Član 1**

Ovom odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu:naknada).

**Rodna senzitivnost**

**Član 2**

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

**II VISINA I USLOVI**

**Član 3**

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekta.

**Član 4**

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

**Član 5**

Granice i zone utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke i to na 8 (osam) zona. Zone su određene:

- I zona
- II zona
- III zona
- IV zona
- V zona
- VI zona
- VII zona i
- VIII zona

**III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**

**Član 6**

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine bespravnog objekta se obračunava kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije I koeficijenata komunalnog opremanja po zonama i iznosi:

ZONE							
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
49,94	44,85	35,00	29,90	14,95	9,86	7,00	4,14

Iznos naknade iz stave 1 ovog člana umanjuje se :

- Objekte stanovanja za 50%,
- Objekte u biznis zoni za 50%,
- Objekti namijenjeni za novo zapošljavanje više od 10 za 40%,
- Potkrovlje za 70%,
- Garaže za 50%,
- Vjerske objekte za 80%,
- Pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.) za 80%,
- objekte čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi I način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje za 90%.

Ukoliko u objektu postoji više različitih namjena, svaka namjena se obračunava u skladu sa namjenom datom u stavu 1 i 2 ovog člana.

#### Član 7

Visinu i rokove plaćanja naknade, utvrđuje rješenjem Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine (u daljem tekstu nadležni organ) u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborate premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta i obračuna naknade.

#### Član 8

Naknada se uplaćuje na račun budžeta Opštine Rožaje.

Naknada se može plaćati jednokratno ili u ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 7 dana od dana donošenja rješenja o naknadi u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredijeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za 5% ako se uvećani iznos plati jednokratno.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da I uvećani iznos plaća u ratama.

Za bespravne objekte osnovnog stanovanja naknada se uvećava za 2,5%, koji iznos se može plaćati jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

#### Član 9

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata i zatezna kamata.

Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

- **za pravna lica** – neopozivu bankarsku garanciju „bez prigovora“ naplativu „na prvi poziv“, na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju „bez prigovora“ naplativu „na prvi poziv“ u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava – hipoteke prvog reda. Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revolving garancijom, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda odnosno izvrši fiducijarni upis prava

svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. U slučaju obezbjeđenja plaćanja cjelokupnog iznosa naknade hipotekom prvog reda odnosno fiducijarnim upisom plaćanja cjelokupnog iznosa naknade hipotekom prvog reda odnosno fiducijarnim upisom prava svojine, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;

- **za fizička lica** – vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga, po izboru hipotekarnog povjerioca.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu odgovarajući dokaz iz stava 2 ovog člana u roku od 15 dana od dana održavanja rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos prosječne redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva na godišnjem nivou.

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatesna kamata u skladu sa zakonom.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadosni sa plaćanjem duže od tri mjeseca smatraće se dospelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština aktivirati sva utvđena sredstva obezbjeđenja.

#### **Član 10**

Naplata i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, žalbe, rokova prinudne naplate, kamate, povrcaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

#### **Član 11**

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno ubranih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

#### **Član 12**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

### **IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 13**

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte (Sl.list CG –opšrinski propisi br.22/18 i 36/18), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama ove Odluke.

#### **Član 14**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – Opštinski propisi“ br. 22/18 i 36/18 ).

**Član 15**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi”.

Broj: \_\_\_\_\_  
Rožaje, \_\_\_\_\_ 2021.god.

**SKUPŠTINA OPŠTINE ROŽAJE**  
**PREDSJEDNIK**  
**Almir Avdić**